



**consulta**

Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
An Independent Member of the INNA Group



## EREM İNŞAAT BOYA TURİZM YATIRIMLARI TİCARET A.Ş.

### YÖNETİM KURULU'NA,

Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin (Şirket veya Erem İnşaat) 24.06.2013 tarihi itibari ile makul piyasa değerinin tespit edilmesine yönelik olarak hazırlamış olduğumuz Değerleme Raporu'nu (Rapor) sunmaktan mutluluk duymaktayız. Düzenlenen bu raporun amacı Şirket'in makul piyasa değerinin belirlenmesinde Yönetim Kurulu'nuzaya yardımcı olmaktır.

Uluslararası Değerleme Standardı 1'e göre Piyasa Değeri "herhangi bir etki altında olmaksızın ve gerek duyulan tüm bilgilerin ışığında hareket eden, istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında bir işin el değiştireceği değerdir". Bu raporun amacı; olası bir hisse alışı veya satışı durumunda taraflar arasındaki görüşmelere temel teşkil edebilecek bir değerin belirlenmesidir.

Bu raporda beyan edilen olgu ve verilerin doğru olmadığına inanmamıza neden olacak hiçbir durum dikkatimizi çekmemiştir. Söz konusu bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır.

### Çalışmanın Amacı

Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin 24.06.2013 tarihi itibariyle makul piyasa değerinin tespit edilmesine yönelik Değerleme Raporunu hazırlamış bulunmaktayız.

Değerleme çalışması Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. tarafından sağlanan finansal ve operasyonel bilgiler ile şirket yönetimi tarafından hazırlanan 31.12.2012 mali tablolarına dayandırılmıştır.

Değerleme çalışmasında Net Aktif Değer yöntemi uygulanmıştır. Şirket değerleme çalışmalarında genellikle uygulanan yöntemlerden biri indirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi bu çalışmada uygulanmamıştır. Çünkü bu yöntem faaliyetine devam eden şirketlerde sağlıklı sonuçlar vermektedir. Erem İnşaat'ta herhangi bir faaliyet olmamasından dolayı bu yöntem uygulanmamış toplam şirket değeri Net Aktif Değer yöntemine göre tespit edilmiştir.



Değerleme işlemi belirli varsayımlar dahilinde yapılmış olup yapılan hesaplamaların vergi ile hiçbir ilgisi bulunmamaktadır.

Bu rapor; sadece Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin makul piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmış olup başka bir amaç için kullanılması uygun değildir. Consulta Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş., Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. dışında üçüncü şahıslara karşı bir sorumluluk kabul etmemektedir.

### **Genel Varsayımlar**

1. Bu raporda beyan edilen olgu ve temel verilerin doğru olmadığına inanmamıza neden olacak hiçbir durum dikkatimizi çekmemiştir.
2. Hazırlanan rapor Consulta Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından sağlanabilecek denetim, vergi veya danışmanlık ile ilgili hizmetleri içermediği için vergisel anlamda bir sorumluluk içermemektedir.
3. Şirket yönetiminin sorumluluğunda olan herhangi bir finansal karar veya vergi raporlama kararı için sorumluluk kabul edilmemektedir.
4. Değerleme raporu sadece; çalışmanın amacı bölümünde belirtildiği şekli ile sadece belirtilen amaç için hazırlanmıştır başka bir amaç için kullanılmaz. Bu rapor veya raporun herhangi bölümü kopyalanamaz; Consulta Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.'nin önceden yazılı izni olmadan dağıtılamaz.
5. Raporda belirlenen piyasa değerine ilişkin tespitler söz konusu varlıkların değerlendirme tarihi dışındaki bir tarihteki değerlerini temsil etme amacını taşımamaktadır. Piyasa koşullarındaki değişiklikler, raporda belirlenen değer değişmesine neden olabilir. Bu durumun söz konusu olması halinde Consulta Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. sorumluluk kabul etmemektedir.



6. Değerleme çalışması esnasında söz konusu şirket ve varlıklarının yapısı ve faaliyeti ile ilgili yazılı bilgi, sözlü bilgi ve/veya elektronik veriler tarafımıza sağlanmıştır.

### **Kullanılan Yöntem**

Bu çalışmada Şirket'in sağladığı bilgi ve belgelerden faydalanılmıştır. Şirket hisselerinin birim değerinin tespitinde; şirketin Net Aktif Değeri esas alınarak, toplam şirket değeri hesaplanmıştır.

#### **1. Net Aktif Değer Tespiti**

##### ***Net Aktif Değerin tespit edilmesinde;***

Şirketin toplam aktif tutarından, yükümlülükleri düşülerek Net Aktif Değer tespit edilmektedir. Aktif toplamın hesaplanmasında; aktifte düzeltme gerektiren kalemlerde (maddi duran varlıklar) yeniden değerlendirme çalışması yapılarak ya da mevcut bir gayrimenkul değerlendirme raporu varsa bu raporda yer alan güncel pazar değerlerinden yararlanılarak net aktif değer tespit edilmektedir.



Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
Kara Şehitleri Caddesi Üstesokak Kat: 3/100  
No:3 Kat:3 Zincirlikuyu Mahallesi Beşiktaş/İstanbul  
Tel:(0212) 347 34 00 Faks:(0212) 347 34 01  
Zincirlikuyu V.D.2